

RÉVISION PARTIELLE DU P.O.S.

(ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME)



PENMARC'H

Département du Finistère

Orientations d'Aménagement

Révision générale approuvée le : 02 avril 2010 et rendue exécutoire le : 21 mai 2010

Révision partielle du P.O.S. (suite à annulation partielle du P.L.U.) prescrite le : 15 mars 2013

Révision partielle du P.O.S. (suite à annulation partielle du P.L.U.) arrêtée le : 06 novembre 2013

Révision partielle du P.O.S. (suite à annulation partielle du P.L.U.) approuvée le : 30 janvier 2015

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 1AU « HABITAT ET ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT »	3
3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES	8
3.1. Secteur de Kerameil et Saint-Guérolé	8
3.2. Secteur de Penmarc'h bourg	9
3.3. Secteur de Kerontec et de Kerganten	10
3.4. Secteur de Saint Pierre et de Kerity	11

1- INTRODUCTION

L'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Des principes d'aménagement généraux valables pour toutes les zones d'habitat sont présentés ci-après, afin de guider et d'encadrer les futurs projets au niveau des : voies et accès, espaces publics, insertion paysagère et qualité architecturale, typologie du bâti, implantation du bâti, aspect environnemental.

Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Outre ces principes généraux, des principes d'aménagement spécifiques à chaque zone 1AU sont également proposés.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ont été traduits également dans les documents du Plan Local d'Urbanisme opposables aux demandes d'urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

Note importante :

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), etc.

2- LES GRANDS PRINCIPES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 1AU « habitat et activités compatibles avec l'habitat »

Sur la commune de **PENMARC'H**, la zone 1AU comprend les sous secteurs spécifiques suivants :

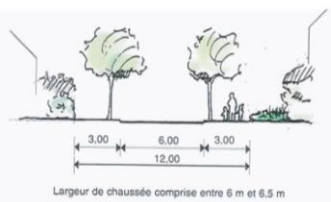
- **1AUb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, correspondant à un type d'urbanisation moyennement dense.
- **1AUc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, correspondant à un type d'urbanisation aérée.

Le règlement écrit du P.L.U. dispose que « chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranche de 0,5 ha minimum. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone ».

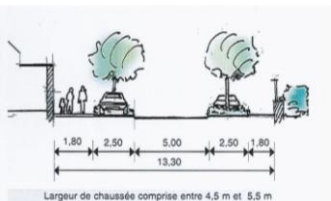
LES VOIRIES ET LES ACCES

- Chaque type de voie doit faire l'objet d'une **conception détaillée selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- **Limiter au strict minimum le gabarit des voies**, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Etablir une lisibilité des voies 'douces'** et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- **Différencier et mixer les solutions de stationnements** : places privatives sur les lots, stationnements le long des voies, ...
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

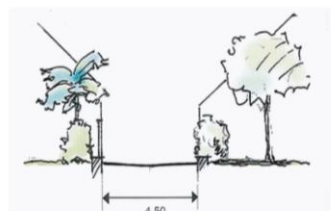
LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS



Voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.



Voie de quartier qui assure la desserte d'un lotissement. Morphologie et traitement adaptés aux flux de circulation envisagés en assurant la tranquillité et la sécurité des riverains.



Exemple de ruelle ne desservant que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits.



Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

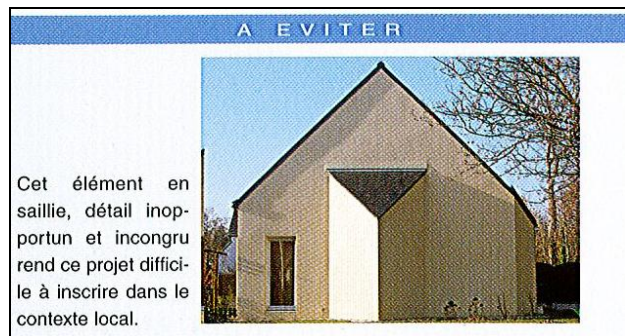
LES ESPACES PUBLICS

- **Organiser** la structure du projet d'aménagement **autour des espaces publics**.
- Aménager au moins 10% du terrain de toute opération de plus de 10 logements pour des espaces paysagers communs.
- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...

L'INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- **Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général** de la commune : « commune rurale ». Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...

- Choisir un **style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti**. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture moderne.



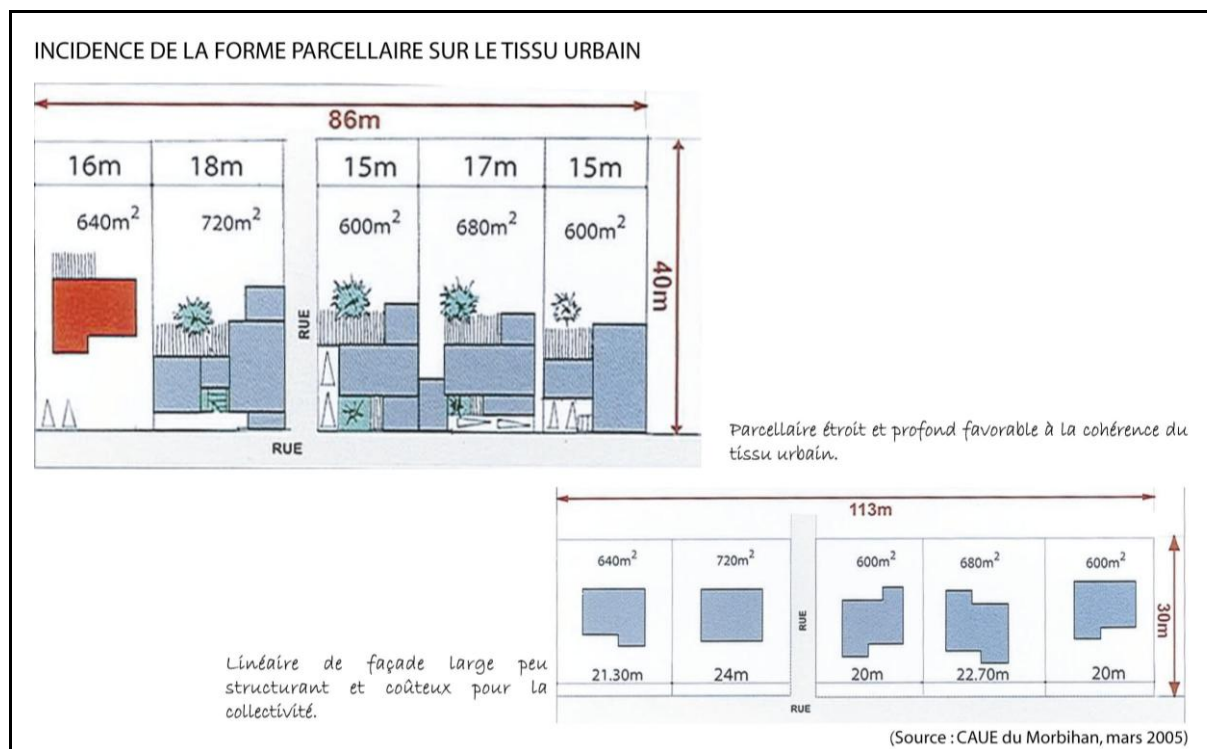
LA TYPOLOGIE DU BATI

- Privilégier dans un même projet d'aménagement des **formes urbaines mixtes** (petit collectif, logement individuel dense, logement individuel lâche, ...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



L'IMPLANTATION DU BATI

- Prévoir une **implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- Tenir compte des éléments **végétaux structurant** et les préserver au maximum
- Tenir compte de **l'orientation pour la disposition des bâtiments**, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).



L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- Privilégier des **revêtements perméables** permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- Utiliser de préférence des **matériaux recyclables**, non polluants permettant de répondre aux normes Résistance Thermique en vigueur.
- Privilégier les **systèmes de productions d'énergies renouvelables** : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- Optimiser la **collecte des déchets** ménagers.

Favoriser les constructions « durables », économes en énergie

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée, comme le choix de matériaux non polluants et de production locale.

Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme l'ADEME, Agence de Maîtrise de l'Energie, pour recevoir des conseils.

Certaines installations sont subventionnées.

Peut-être plus chers à l'investissement, les constructions « écologiques » permettent à long terme des économies pour leurs habitants, en eau potable, en chauffage, en électricité. Sans aller jusqu'à une construction HQE (Haute Qualité Environnementale), une construction bien pensée ne coûte pas cher !

Les 4 piliers des constructions économes en énergie sont :

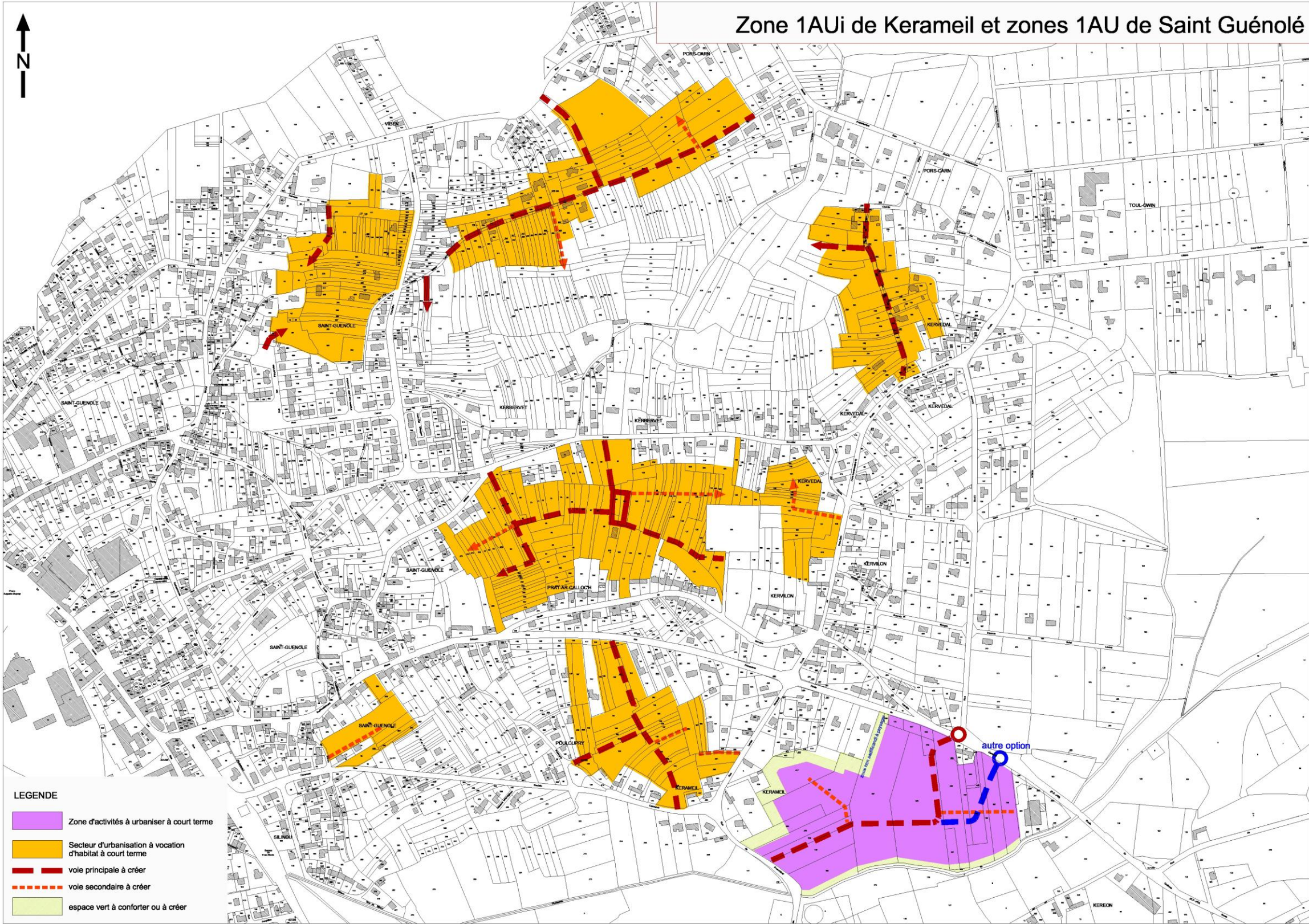
- L'isolation thermique (isolation extérieure de plus de 30 cm)
- La bonne ventilation (assurer en continue une parfaite qualité de l'air, récupération de la chaleur)
- La fenêtre (utilisation d'un triple vitrage à faible émissivité, les baies sont grandes, peu nombreuses et implantées au sud et closes par des volets la nuit.)
- Les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air (deux notions à maîtriser pour éviter les pertes de chaleur et ainsi assurer un meilleur confort).

Ainsi, les principes suivants seront préconisés :

- Incitation à l'**usage de matériaux sains et écologiques (recyclables)** pour les constructions ;
- Incitation à l'utilisation de **matériaux et de techniques performant(e)s du point de vue énergétique** (utilisation de l'énergie solaire notamment) ;
- une **exposition adaptée orientée sud ou sud-ouest est à privilégier pour les pièces à vivre**, et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.
- **Mise en place de dispositif de récupération et réutilisation de l'eau pluviale**, permettant d'alimenter le réseau d'eau non potable (toilettes) et d'arroser les espaces verts ;
- Favoriser l'installation **d'outils produisant de l'énergie** : panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), micro-éoliennes intégrées dans les bâtiments...

3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

3.1. SECTEUR DE KERAMEIL ET SAINT-GUENOLE



3.2. SECTEUR DE PENMARC'H BOURG



3.3. SECTEUR DE KERONTEC ET DE KERGANTEN



3.4. SECTEUR DE SAINT PIERRE ET DE KERITY

